PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Thunder Bay

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

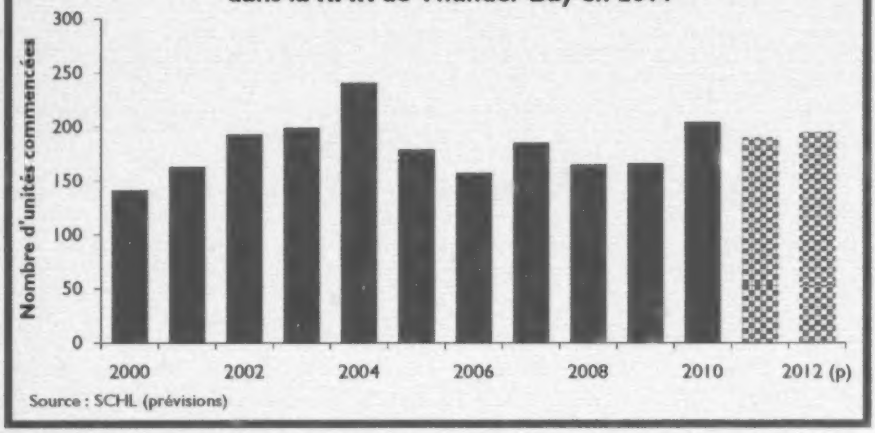
Date de diffusion : printemps 2011

Aperçu du marché

- Après avoir été nombreuses en 2010, les ventes de logements existants faiblissent; elles accuseront un recul de 5 % cette année et afficheront une timide remontée l'an prochain. La pénurie d'inscriptions continuera de pousser les prix à la hausse.
- Grâce à la vigueur des mises en chantier de jumelés, de maisons en rangée et d'appartements, la construction résidentielle progressera de 22 % cette année. Le marché favorable aux vendeurs continuera de stimuler la production de maisons individuelles.
- La croissance démographique sera soutenue par un solde migratoire plus élevé, mais modérée par les effets du vieillissement de la population.

Figure 1

Stabilisation des mises en chantier de maisons individuelles dans la RMR de Thunder Bay en 2011



Source : SCHL (prévisions)

[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 28 avril 2011.

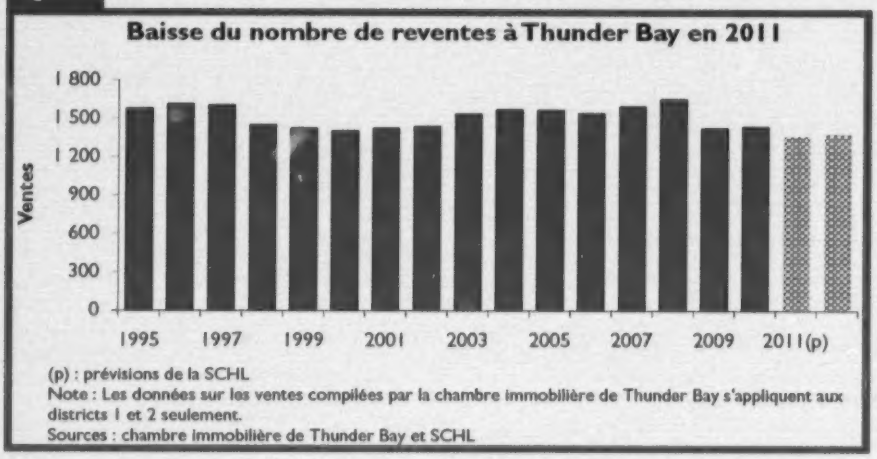
Table des matières

1 Aperçu du marché
2 Marché de la revente
3 Marché du neuf
3 Économie
4 Perspectives concernant les taux hypothécaires
5 Resumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2



(p) : prévisions de la SCHL
Note : Les données sur les ventes compilées par la chambre immobilière de Thunder Bay s'appliquent aux districts 1 et 2 seulement.
Sources : chambre immobilière de Thunder Bay et SCHL

Marché de la revente

Le marché de la revente favorise les vendeurs

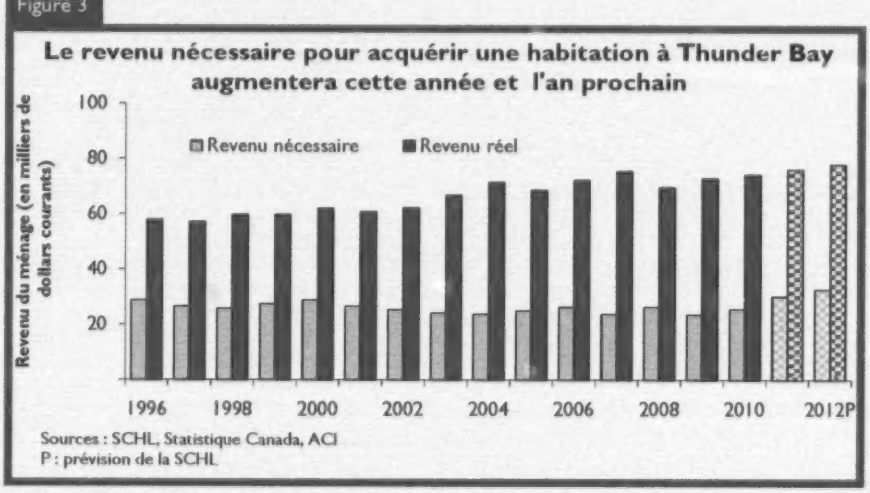
D'ici la fin de 2011, l'activité diminuera sur le marché de la revente en raison de l'insuffisance persistante de l'offre et de la faible croissance de l'emploi. Vu le petit nombre de logements existants à vendre à court terme, les acheteurs devront ronger leur frein. Se tourner vers le marché du neuf ne devrait pas être une solution, car il souffre lui aussi d'une offre rare. Les logements bâtis sans commande font défaut et cela continuera de limiter le stock d'habitations achevées et inoccupées.

Un marché du travail plus vigoureux, combiné avec l'amélioration du bilan migratoire, soutiendra la demande de logements d'ici 2012. Dans cette conjoncture, les ventes termineront 2011 en baisse de 5,2 % et connaîtront une modeste croissance de 1,5 % en 2012. Malgré la légère hausse des taux d'intérêt durant la période visée par les prévisions, la grande abordabilité des habitations dans la RMR aura un effet positif. Comme le nombre des postes dans l'industrie du savoir s'accroît à Thunder Bay, la rémunération hebdomadaire moyenne devrait augmenter, même s'il n'y a pas de croissance nette de l'emploi. Si l'on compare le marché de la revente de la RMR avec celui des autres centres ontariens comptant plus de 100 000 habitants, le rapport entre le revenu des ménages et le prix des logements met en évidence son abordabilité.

Le petit nombre de nouvelles inscriptions n'a pas empêché le délai de vente de s'allonger un peu : il est passé de 36 jours, en 2010, à 42, cette année. Le mouvement devrait toutefois s'inverser, car on s'attend à un repli de l'offre en 2011, puis repartir timidement à la hausse en 2012, l'ascension des prix incitant plus de propriétaires à mettre leur habitation en vente.

S'il y a peu de logements existants à vendre à Thunder Bay, c'est surtout à cause du vieillissement de la population. Beaucoup de ménages désirent vieillir dans leur demeure et peu nombreux sont ceux qui acceptent de la quitter, à moins d'y être forcés; il s'ensuit que le marché de l'existant est moins bien pourvu. La reprise de la demande, conjuguée avec une offre réduite, donne à penser que l'accélération des prix à Thunder Bay dépassera la moyenne ontarienne d'ici 2012. Le prix moyen continuera de s'alourdir : de 2,5 % en 2011, puis de 3,1 % en 2012.

Figure 3



Sources : SCHL, Statistique Canada, ACI
P : prévision de la SCHL

Marché du neuf

Le marché du neuf délaisse les maisons individuelles

Depuis 1994, Thunder Bay n'a vu que deux fois ses mises en chantier de maisons individuelles dépasser le nombre de 200, soit en 2004 et l'an dernier. Avec un total supérieur à 200 unités en 2010, la construction de ce type d'habitation continue de croître avec vigueur d'une année sur l'autre dans la RMR. Selon les prévisions de la SCHL, les mises en chantier dans ce segment devraient descendre à 190 en 2011, puis remonter un peu en 2012.

Même si Thunder Bay restera l'une des villes canadiennes les plus abordables, on s'attend à ce que la montée des prix et des taux hypothécaires nuise à la construction de maisons individuelles. Le prix de vente moyen des unités récemment achevées a connu une croissance ininterrompue au cours des dix dernières années, mais il demeure abordable, si on le compare à celui observé dans les agglomérations canadiennes de taille semblable. En outre, l'Indice des prix des logements neufs progressera de 0,5 % en 2011 dans la région Sudbury-Thunder Bay et encore davantage en 2012. Des coûts de construction accrus et des prix plus élevés sur le marché de la revente favoriseront le renchérissement des habitations neuves.

Après avoir été calme en 2010, l'activité sera animée en 2011 et en 2012 dans le segment des logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), car un certain nombre de projets de construction sont prévus ou en voie de réalisation à Thunder Bay. Les constructeurs commenceront 68 maisons en rangée et appartements cette année et 70 autres l'an prochain. La plupart de ces unités seront des appartements en copropriété.

La ville va se pencher sur son plan d'urbanisme l'an prochain et examiner s'il convient de le modifier pour que davantage de terrains soient mis plus rapidement à la disposition des constructeurs et des consommateurs. Bien que les plans enregistrés de lotissement comprennent très peu de lots disponibles entièrement viabilisés, les promoteurs n'en ajoutent pas rapidement parce qu'ils doivent commencer à en payer les taxes dans les plans de lotissement. Cela peut entraîner de longs délais d'exécution du processus d'approbation des lotissements.

Économie

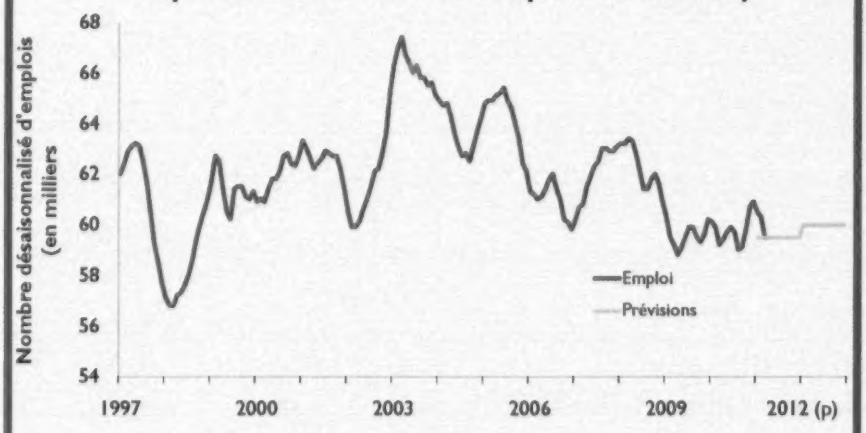
La croissance de l'emploi va stagner avant de reprendre

En 2010, l'emploi n'a progressé que de 0,3 % à Thunder Bay; il devrait se replier en 2011 et ne s'accroître que modestement en 2012. Le secteur des services assure depuis peu une certaine stabilité à l'emploi et devrait aussi jouer un rôle crucial dans l'amélioration à moyen terme de l'activité économique globale.

Si l'emploi a augmenté un peu à Thunder Bay en 2010, la population active, elle, a diminué, ce qui a entraîné une baisse du taux de chômage. Cependant, le récent repli de l'emploi commence à nuire à la croissance du revenu, si l'on se base sur la rémunération hebdomadaire moyenne. Selon la SCHL, l'effet de répartition lié au nombre grandissant de postes bien

Figure 4

Reprise de la croissance de l'emploi à Thunder Bay



Données disponibles jusqu'en mars 2011, prévisions pour 2011 et 2012.
Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

rémunérés sera le principal moteur de la progression du revenu. Trois secteurs d'emploi clés contribueront à cette progression : l'imagerie médicale, l'analyse génétique et la recherche sur le cancer, à quoi il faut ajouter la construction d'un cyclotron, envisagée récemment.

Une faculté de droit à l'Université Lakehead, des technologies du bois à valeur ajoutée, de l'exploration minière avec les services associés ainsi que l'agrandissement du port de Thunder Bay sont également à l'état de projet et contribueront à l'accroissement de l'emploi, en particulier dans l'industrie du savoir où la rémunération a tendance à être plus élevée. Cela aidera à faire croître le revenu, lequel devrait afficher un gain de 2,7 % à la fin de l'année.

Même si les prix du bois d'œuvre ont récemment monté, la demande de bois de construction de dimensions courantes reste faible dans la région, car le marasme de la construction résidentielle aux États-Unis dissuade encore les clients américains d'en acheter. Toutefois, une entreprise de ce secteur établie à Thunder Bay créera 50 emplois en 2011. La conjoncture du marché de la pâte à papier et du papier journal est bonne, ce qui est un plus pour les usines de la ville et de la région.

Du côté des mines, l'exploration se poursuivra dans la région, étant donné que l'or approche des 1 500 $ l'once et que les prix des autres métaux et minerais font montre de vigueur. Voilà un autre secteur en croissance qui devrait fournir plus d'emplois mieux rémunérés que la moyenne et contribuer ainsi à hausser le revenu moyen des ménages de l'agglomération.

Après avoir atteint son maximum en 2009, le nombre des faillites de particuliers a diminué en 2010 et cette tendance devrait se poursuivre en 2011. Cela stimulera les dépenses à la consommation et aidera les ménages à subvenir plus longtemps à leurs besoins, surtout si les taux hypothécaires montent comme prévu.

Accroissement naturel et migration

Selon des calculs intercensitaires, le solde migratoire de Thunder Bay est récemment devenu positif, tandis que l'accroissement naturel (nombre naissances moins celui de décès) demeure négatif. On sait que les migrants qui s'installent dans la RMR proviennent en bonne partie des districts de Kenora et de Rainy River ainsi que des petites collectivités se trouvant dans le district de Thunder Bay. Toutefois, les postes créés par le développement de l'industrie du savoir attirent dans bien des cas des migrants provenant de l'extérieur de la province ou du pays. On prévoit une hausse de la migration cette année et l'an prochain, engendrée par l'afflux constant de migrants intraprovinciaux et internationaux.

Des logements relativement abordables et le mode de vie sont des facteurs qui attirent de plus en plus les personnes à la recherche d'un emploi à Thunder Bay.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Le 12 avril, la Banque du Canada a annoncé que son taux cible du financement à un jour resterait inchangé, à 1,0 %. La dernière fois qu'elle l'a majoré, c'était de 25 points de base, le 8 septembre 2010. Il est attendu que la Banque du Canada recommencera à augmenter le taux de financement à un jour au cours du quatrième trimestre de 2011. Les taux hypothécaires, surtout les taux à court terme et les taux variables, devraient demeurer à de très bas niveaux.

Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés resteront relativement stationnaires en 2011, pour ensuite augmenter légèrement en 2012. Cette année, le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,1 et 3,5 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 4,1 et 5,6 %. En 2012, les taux affichés se situeront dans des fourchettes allant de 3,4 à 4,3 % pour les prêts de un an et de 4,2 à 6,3 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans, selon les prévisions.

Il n'est toutefois pas exclu que les taux progressent plus vite, si la reprise économique était plus rapide que ce à quoi l'on s'attend à l'heure actuelle. La hausse des taux pourrait au contraire être plus faible si l'expansion de l'économie s'avérait plus limitée.

Résumé des prévisions RMR de Thunder Bay Printemps 2011	2008	2009	2010	2011p	Var. en %	2012p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	1 649	1 423	1 434	1 360	-5,2	1 380	1,5
Nouvelles inscriptions MLS®	2 839	3 193	2 905	2 700	-7,1	2 750	1,9
Prix MLS® moyen ($)	139 301	145 074	155 060	159 000	2,5	164 000	3,1
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	165	166	204	190	-6,9	195	2,6
Logements collectifs	2	14	18	80	**	80	0,0
Jumelés	2	6	10	10	0,0	10	0,0
Maisons en rangée	0	4	4	0	s.o.	0	s.o.
Appartements	0	4	4	70	s.o.	70	0,0
Tous types de logement confondus	167	180	222	270	21,6	275	1,9
Prix moyen ($)							
Logements individuels	244 158	270 513	319 582	332 000	3,9	341 000	2,7
Prix médian ($)							
Logements individuels	245 000	274 900	309 900	325 000	4,9	335 000	3,1
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Thunder Bay-Sudbury)	5,5	0,7	-0,5	0,5	-	1,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	2,2	2,3	2,2	2	-0,2	1,5	-0,5
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	719	742	763	771	1,0	790	2,5
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,70	4,02	3,49	3,23	-	3,76	-
Taux hypothécaires à 5 ans	7,06	5,63	5,61	5,45	-	5,94	-
Nombre annuel d'emplois	62 200	59 600	59 800	59 500	-0,5	60 000	0,8
Croissance de l'emploi (%)	-0,5	-4,2	0,3	-0,5	-	0,8	-
Taux de chômage (%)	5,9	8,3	6,6	7,5	-	7,8	-
Migration nette	-8	110	239	200	-16,3	250	25,0

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®),
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2011 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées – Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Bulletin Info-clients SCHL

Obtenez les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, la recherche en habitation et l'assurance prêt hypothécaire de la SCHL pour faire prospérer vos affaires et améliorer vos relations avec vos clients. La clé qui ouvre de nouvelles portes.

65722_2011_B01